

INFORME-PROPUESTA DE LA TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL

D^a Patricia Pérez Andrés, Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Utebo, en relación al expediente sobre el cambio de sistema de actuación de la Unidad de Ejecución 03 del Plan General de Ordenación Urbana de Utebo, pasando del sistema de compensación al de cooperación, informa lo siguiente:

Antecedentes:

El Plan General de Ordenación Urbana de Utebo aprobado con fecha 24 de julio 1990 delimitó en suelo urbano la Unidad de Ejecución 03 para cuya gestión estableció el sistema de compensación.

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada en fecha 15 de noviembre de 2012 mostró su conformidad al Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del PGOU, fechándose el 16 de enero de 2013 la conformidad del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza

Visto el informe del Sr. Arquitecto Municipal de fecha 8 de junio de 2020 (CSV:R59M5YWICALRMAW3Y6EGPY9PAJ) por el que se establece que, desde un punto de vista urbanístico no existe inconveniente en la determinación del sistema de cooperación como sistema para gestión de la Unidad de Ejecución número 03 de las delimitadas en suelo urbano en lugar del sistema de compensación actualmente establecido.

Consideraciones:

De acuerdo al artículo 122.3 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el sistema de actuación podrá ser sustituido, de forma justificada, de oficio o a instancia de parte y conforme al procedimiento de aprobación de los estudios de detalle. En todo caso, se considerará justificado el cambio del sistema por el transcurso de los plazos fijados por el planeamiento para el desarrollo del correspondiente sector o unidad de ejecución, conforme a lo establecido en la presente Ley.

El artículo 152.2 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el TR de la Ley de Urbanismo de Aragón establece, en el ámbito del sistema de compensación, que los propietarios afectados, en el plazo máximo de un año a contar desde la plena eficacia del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y determine la gestión indirecta por compensación, deberán asumir la iniciativa de su ejecución.

Transcurrido dicho plazo -continúa estableciendo el precepto-, mediante acuerdo expreso y motivado, el órgano competente adoptará la modalidad de gestión urbanística más adecuada, atendidas las características de la actuación y las exigencias derivadas de los intereses públicos.



El artículo 153.1. de la Ley de Urbanismo de Aragón a la que anteriormente se ha hecho referencia, prevé para el sistema de compensación, que la iniciativa del sistema por los propietarios se formalizará presentando en el Ayuntamiento la documentación que queda enumerada en sus letras a) a d). La letra c) prevé, que deberán presentarse los compromisos específicos sobre plazos de ejecución totales y parciales para el cumplimiento de las diferentes actividades.

Asimismo la letra a) requiere la presentación de la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito de la unidad de ejecución que deban quedar vinculados al sistema para llevar a cabo la ejecución, con expresión de sus titulares e indicación de su residencia y domicilio de acuerdo con los datos del Registro de la Propiedad y, en su caso, del Catastro.

El Plan General de Ordenación Urbana del municipio señala para la Unidad de Ejecución 3 de las delimitadas en suelo urbano, el sistema de gestión por compensación.

Hasta el momento no ha tenido lugar la Junta de Compensación como entidad urbanística colaboradora que habría de llevar a cabo la gestión, así como tampoco iniciativa de propietario alguno que manifestara su intención de hacerlo o de impulsar su constitución.

En otro orden, la conveniencia del desarrollo de la unidad de ejecución se deriva, entre las razones generales que se contemplan en las delimitaciones de suelo urbano no consolidado, de la necesidad de obtener el suelo preciso para la prolongación de la Ronda de Circunvalación expresada en la propia ficha de la UE y como continuidad de las actuaciones que este Ayuntamiento está realizando en los últimos dos años, tales como la Mejora de la Ronda del Castellar y desarrollo de la Unidad de Ejecución 1, con el trámite avanzado hasta el punto de la cercana aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación y la adjudicación y ya en fase de redacción del Proyecto de Urbanización de la misma.

El tramo de la Ronda que se podrá ejecutar es el comprendido entre las calles Pontillo y Albacete, si bien hasta la conexión con Pontillo se hace preciso una actuación de expropiación forzosa y quedando en su margen occidental suelo calificado como Casco Antiguo que se incorpora al existente cerrando y completando las manzanas y en el oriental con suelo Semiintensivo para viviendas unifamiliares, tipología de borde del suelo urbano elegida como la más adecuada en el plan para resolver estas zonas.

Las antedichas consideraciones aconsejan especialmente para la mejor atención del interés público llevar a cabo la ejecución de la urbanización del ámbito sin demora, previa la correspondiente distribución de beneficios y cargas.

Todo lo anteriormente expuesto lleva a considerar más adecuada la ejecución de la actuación por medio de gestión directa y en concreto, por medio del sistema de cooperación en virtud del cual, la administración ejecuta las obras de urbanización y los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y gratuita, permaneciendo los terrenos susceptibles de obtener un aprovechamiento lucrativo en propiedad de sus titulares.



Por todo lo expuesto, y constatado que hasta el momento no se ha producido la asunción de la iniciativa en la gestión y la especial conveniencia en este caso de ejecutar la urbanización con toda la brevedad posible ni se ha presentado el proyecto de reparcelación; atendiendo a lo previsto en los preceptos citados, el T.R. de la Ley de Urbanismo de Aragón en su conjunto, el Decreto 52/2002 de 19 de febrero del Gobierno de Aragón, la Técnico de Administración General que suscribe y visto el Decreto de Avocación de competencias previamente delegadas en la Junta de Gobierno Local de fecha 16 de marzo de 2020, se propone a la Sra. Alcaldesa, la adopción de los siguientes acuerdos:

- Aprobar inicialmente la determinación del sistema de cooperación como sistema para la gestión de la Unidad de Ejecución número 03 de las delimitadas en suelo urbano, y consecuente sustitución del de compensación.

- Proceder a la información pública del acuerdo, mediante edictos a publicar en el BOP, tablones de edictos de la Corporación, físico y electrónico, y en un medio de comunicación de publicación en la provincia, al efecto de que durante el plazo de un mes los interesados, con vista del expediente, puedan presentar las alegaciones, consideraciones o reclamaciones que tengan por conveniente, y presentar los documentos y justificaciones que consideren pertinentes.

- Notificar el anterior acuerdo a cada uno de los propietarios, a los mismos efectos que los señalados anteriormente, teniendo por tales a los que figuran en el Catastro de Bienes Inmuebles.

- Con independencia de lo anterior, los propietarios podrán presentar proyecto de reparcelación voluntaria hasta tanto recaiga la aprobación definitiva de la sustitución del sistema, y después de ello dentro del plazo de tres meses desde su notificación.

- Con la adopción de dicha resolución, se entenderá iniciado el expediente de reparcelación forzosa, sin perjuicio de la posibilidad de que los propietarios puedan presentar proyecto de reparcelación según lo expresado en el dispositivo inmediatamente anterior.

- Dar cuenta al Pleno en la próxima sesión que se celebre.

Utebo, a fecha de firma electrónica.

